

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9522 *Resolución de 31 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcañiz a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y correspondiente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña O. P. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Cerro Murillo, SA», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y correspondiente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Alcañiz se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 84/2021, en el que se dictó decreto aprobando la adjudicación de la finca registral número 24.197 del Registro de la Propiedad de Alcañiz, conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la cantidad que se adeudaba al ejecutante por todos los conceptos, cantidad que resultaba ser muy inferior al 50 % del valor fijado como tasación en la inscripción de hipoteca.

II

Presentado testimonio de dicho decreto, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3583-3584 del año: 2022.
Asiento N.º: 276-277 Diario: 86.
Presentado el 29/12/2022 a las 09:30:00.
Presentante: Gestores Administrativos Reunidos SA.
Interesados: L. E. P. M., Ibercaja Banco Sau, Cerro Murillo Sa.
Naturaleza: Testimonio Judicial - Mandamiento.
Objeto: adjudicación por ejecución de hipoteca - cancelación cargas.
N.º Juicio: 84/2021 de 21/03/2022.

Autoridad Judicial que expidió el documento: doña S. S. F., Letrado Judicial de la Administración de Justicia en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Alcañiz, Alcañiz.

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, y artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común por la presente se notifica, al presentante y al Notario autorizante del documento al principio indicados, el cual fue presentado bajo el asiento y Diario referidos y por el presentante expresado.

La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones

que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

Hechos:

A las 9:30 horas del día 29 de diciembre de 2022, bajo los Asientos 276 y 277 del Diario 85 y con los números de entrada 3.583 y 3.584, respectivamente, se presentan en este Registro de la Propiedad, testimonio expedido por D.^a S. S. F., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alcañiz, el 21 de marzo de 2022, con firma digital verificada, en el que se inserta decreto firme dictada por la misma funcionaria el 21 de febrero de 2022; y mandamiento expedido el mismo día por la misma funcionaria, acompañada de decreto de subsanación de fecha 8 de marzo de 2022 por la misma funcionaria, en el que se ordena la cancelación de cargas como consecuencia del decreto firme antes citado. Ambos documentos se expiden en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria 84/2021 que se sigue en dicho Juzgado a instancia de “Ibercaja Banco S.A.” contra el titular registral de la finca 24.197 de Alcañiz, D. L. E. P. M. Se acompaña a dicha documentación, mandamiento de cancelación firmado electrónicamente, con firma verificada, por D. R. B. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alcañiz, el 5 de septiembre de 2022, presentado bajo el asiento 656 del Diario 85, por el que se ordena expresamente la cancelación de la hipoteca que consta en la inscripción 5.^a del historial registral de la citada finca a favor de “Recambios Gran Vía, S.A.”, así como de la anotación preventiva de embargo letra C, prorrogada por la D, a favor del Estado-Hacienda Pública.

Con el mandamiento de cancelación complementario se considera subsanado el defecto 2.^o de la nota de calificación negativa emitida por la Registradora que suscribe en fecha 11 de abril de 2022, pero se mantiene en su integridad el defecto 1.^o, al no haberse aportado documentación alguna dirigida a su subsanación.

“...1.^o La cantidad por la que se adjudica la finca es muy inferior al 50% del valor de tasación, que según consta en la inscripción de la hipoteca que se ejecuta, sería de 208.467,82 euros. El hecho de que la adjudicación se verifique por el importe debido por todos los conceptos, no implica que pueda perjudicarse tanto al deudor ejecutado como a los acreedores posteriores, privándoles del porcentaje mínimo que establecen las leyes para salvaguardar sus derechos. Y en concreto, se les priva de percibir la cantidad de 117.224,30 euros, que es la diferencia entre el valor de la adjudicación y el 50% del valor en que la finca fue tasada al constituirse la hipoteca que se ejecuta.

Fundamentos de Derecho:

1.^o Al omitirse cualquier actuación del Letrado de la Administración de Justicia relativa a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes en el procedimiento, oídas todas las partes, la adjudicación de la finca no puede ser inferior al 50% del valor de tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, ya que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de hacerse de forma conjunta con el 651 del mismo cuerpo legal, y de acuerdo con las exigencias constitucionales derivadas del principio de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 de la Constitución Española, 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en particular, Resoluciones de 4 y 26 de julio de 2019. Artículo 3 del Código Civil.

Artículo 670. 4.^o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuyo párrafo último señala:

“Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del

remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución”.

Artículos 129.1.ºa), 130 y 132.4.º de la Ley Hipotecaria. Como tiene declarada reiteradamente la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Constitucional número 113/2011, de 19 de julio, con cita de otras anteriores como las números 41/1981, de 18 de diciembre, y 217/1993, de 30 de junio), el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dada la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones, sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

La interpretación literal del artículo 671 LEC sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

Tampoco justifica este resultado el que el inmueble ejecutado no constituya la vivienda habitual, bajo la premisa de que en ningún caso el deudor va a quedar en situación de desamparo, porque normalmente cuando lo que se hipoteca no es la vivienda habitual, suele ser el local, taller o establecimiento donde se desarrolla la actividad agrícola, artesanal, profesional o empresarial en régimen de autónomos, y esta circunstancia no puede determinar un resultado contrario al espíritu y la finalidad de la ley.

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que “las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas” parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

Esta interpretación, además, ha de ser conforme con los preceptos y principios Constitucionales (artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), como el de seguridad jurídica (artículo 9 de la Constitución Española) y derecho de propiedad (artículo 23 de la Constitución Española).

Los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no solo están dirigidos a los jueces y tribunales sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación como ocurre en el caso de los Registradores de la Propiedad.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo de 2020. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Teruel de 18

de julio de 2018; sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia de 19 de febrero de 2019; sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Castellón de la Plana de 8 de marzo de 2019; sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Huelva de 20 de mayo de 2019; sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Castellón de 17 de junio de 2019, confirmada por Sentencia de 30 de octubre de 2020 dictada por la Audiencia Provincial de Castellón; sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Castellón de 9 de marzo 2020; y sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería de 21 de septiembre de 2020.

Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...)

Alcañiz, a 3 de enero de 2023. La Registradora (firma ilegible), Fdo. Marina Zúñiga Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. P. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Cerro Murillo, SA», interpuso recurso el día 26 de enero de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera.—Mostramos disconformidad, dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa, con la resolución dictada por la señora registradora de la propiedad, pues nos encontramos ante una cuestión de legalidad, entendiendo que la Ley hay que aplicarla, con independencia de que sea de nuestro agrado o no.

El artículo 655.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando habla de la subasta de bienes inmuebles, nos dice:

“2. En las subastas a las que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes”.

Dicho esto, para la subasta de bienes inmuebles, tendremos que aplicar las normas previstas para este tipo de subastas y si no encontramos una norma directamente aplicable, habrá que acudir al régimen supletorio establecido para la subasta de bienes muebles.

Dentro de la Sección 6.ª de este Capítulo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denominado, “De la subasta de bienes inmuebles”, y descendiendo al caso que nos ocupa, nos encontramos con el artículo 671, titulado “Subasta sin ningún postor”, el cual dispone:

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor; el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor; la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el secretario Judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”.

Como vemos, dejando a un lado el supuesto de la vivienda habitual, que nada tiene que ver con el caso que nos ocupa, tenemos dos situaciones:

Una.—Que la deuda supere el 50%. En ese caso, el acreedor puede quedarse el bien subastado por el 50% del valor del mismo, imputándose a la deuda total ese 50%, pudiendo reclamar el resto de la deuda por el procedimiento establecido en el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dos.—Que la deuda no supere el 50%. En este caso, el acreedor puede quedarse con el bien subastado, el cual se le adjudica como pago de todas las cantidades que se le puedan adeudar (principal, intereses previos, intereses posteriores, gastos y costas), quedando definitivamente saldada toda la relación entre las partes sin que nada tengan que reclamar, no pudiendo acudir el acreedor al procedimiento del artículo 579.

Y éste, precisamente, es el caso que nos ocupa, en el que la deuda es inferior al 50 % del valor del bien, pero se le adjudica a la ejecutante el bien en su totalidad, como pago de la deuda, que tenía D. L. E. P. M. con Ibercaja Banco, S.A., sin que por esta entidad pudiera reclamar posteriormente ningún tipo de cantidad al deudor.

En definitiva, estamos dentro de este supuesto, que es fácilmente interpretable, por lo que de ningún modo hay que acudir a la regulación de la subasta de bienes muebles (Sección 5.ª del mismo Capítulo, artículos 643 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pues no hay ninguna laguna que rellenar, ni ningún supuesto no previsto, en la Sección 6.ª de ese Capítulo, dedicada a la subasta de bienes inmuebles.

Segunda.—A esta misma conclusión se llegó en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 84/2021 del Juzgado de Primera Instancia Número dos de Alcañiz.

En dicho procedimiento se presentó la Demanda por Ibercaja Banco, S.A. en base a la Escritura de Préstamo Hipotecario, fue admitida a trámite, se le dio traslado al ejecutado, se convocó la subasta. Y al quedarse desierta, se solicitó la adjudicación por las cantidades totales que se debían hasta ese momento (que incluía gastos, intereses y costas). Y, posteriormente, por Ibercaja Banco, S.A. se cedió el remate a Cerro Murillo, S.A., que es la actual propietaria del inmueble.

Pues bien, a lo largo del procedimiento, ni por la parte contraria, Sr. P. M., ni por el Letrado de la Administración de Justicia, ni por el Sr. Juez, se ha puesto problema alguno a la adjudicación efectuada por Ibercaja Banco, S.A., ni la cesión de remate a favor de Cerro Murillo, S.A., lo que implica bien a las claras que el procedimiento se realizó correctamente y que la adjudicación del bien por el precio fijado, es completamente correcta, así como la cesión de remate.

Tercera.—Es importante referirnos, a la Resolución de 8 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos fincas rústicas, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta., - «Boletín Oficial del Estado», de 28 de Noviembre de 2019, por la que se estimó el recurso interpuesto, al considerar que, al igual que ocurre en el presente supuesto, la Sra. Registradora se limitaba a recoger en su nota de calificación, que “la cantidad por la que se adjudica la finca es inferior al 50% del valor de tasación”, omitiendo toda referencia a la posible actuación del Letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta.

Por estos motivos, solicitamos de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se estime el presente Recurso Gubernativo y se proceda a inscribir a favor de Cerro Murillo, S.A. la finca Registral 24.197 de Alcañiz.»

IV

La registradora de la Propiedad de Alcañiz emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 866/2021 y 869/2021 de 15 y 17 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2014 y 9 de junio de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de julio de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la calificación de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se acordó, a falta de postores en la subasta, adjudicar la finca ejecutada al acreedor ejecutante (que, a su vez, cedió el remate a la sociedad recurrente) por una cantidad igual a la correspondiente a lo adeudado por todos los conceptos, aunque dicha cantidad sea notablemente inferior al 50 % del valor de tasación que consta en la inscripción de hipoteca.

La registradora suspende la inscripción acogiéndose a la doctrina que había venido manteniendo este Centro Directivo sobre la necesidad de hacer una interpretación conjunta de los artículos 671 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para evitar que una aplicación puramente literal del primero de los preceptos supusiera un desequilibrio que perjudicara gravemente los intereses del ejecutado y de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca.

2. En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia número 866/2021 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre, a la que debe ajustar su doctrina este Centro Directivo, que establece lo siguiente en su fundamento de Derecho tercero en relación al alcance de la calificación registral de documentos judiciales y en relación con la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre subastas:

«Alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del artículo 671 LEC.

1. Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro.

2. La regulación de las subastas a las que no concurre ningún postor se encuentra en el artículo 671 LEC, cuya redacción vigente (aplicable a la controversia litigiosa) proviene de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la LEC, que modificó la

redacción que le había dado al precepto la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La modificación del precepto que llevó a cabo esa reforma consistió en el incremento de los porcentajes mínimos por los que el ejecutante puede adjudicarse el inmueble ejecutado en caso de subasta desierta.

Dice así el precepto:

“Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia), a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”.

3. La calificación registral litigiosa, en línea con lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, considera que no cabe aplicar solamente dicho precepto, sino que debe interpretarse juntamente con el artículo 670.4 LEC (previsto para subastas con postores) y exigirse una solución semejante a la que establece dicho precepto, que dice:

“Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

“Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

“Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.”

4. Si nos ajustamos a lo que es objeto de enjuiciamiento en este procedimiento, la procedencia de la calificación negativa del registrador, hemos de advertir que su improcedencia no deriva de la interpretación realizada del artículo 671 LEC, sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley.

En efecto, la interpretación realizada del artículo 671 LEC puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70 % del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70 %. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60 %, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70 % es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60 %. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60 % del valor de tasación, seguiría debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70 % del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60 % del valor de tasación.

5. Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el artículo 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del artículo 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 454 bis.1.º LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de octubre.

Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del artículo 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6. La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los artículos 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7. En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al artículo 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

“A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.”

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los artículos 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.

Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el artículo 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.

8. Por último, en relación con la interpretación armonizadora de los artículos 670 y 671 LEC, cuya bondad no negamos pero que consideramos que no corresponde hacer al registrador en sede de calificación, resulta conveniente reseñar que actualmente existe un proyecto prelegislativo para acabar con la regulación divergente de las subastas con y sin postores. Se trata del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia, aprobado por el Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2020, que prevé modificar la redacción de los artículos 670 y 671 LEC. Según su Exposición de Motivos:

“También se pretende unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta, y otorgar un mismo trato a postores y ejecutantes. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta tiene postores o si ha resultado desierta.

Un ejemplo de especial trascendencia es el referido a la subasta de la vivienda habitual del deudor. Con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 60 por 100 de su valor de subasta. Resulta intrascendente que la subasta haya sido desierta o no, y que el adjudicatario sea el ejecutante o cualquier otro postor.”

En relación con el supuesto planteado, el artículo 671.2 LEC quedaría redactado como sigue:

“El ejecutante no podrá adjudicarse la vivienda habitual del deudor, ni aun cuando actúe como postor rematante, por cantidad inferior al 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que lo haga por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En este caso, no se podrá adjudicar la vivienda habitual por menos del 60 por 100 del valor de la subasta. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.”

También incluye dicho Anteproyecto la previsión de que sea revisable en casación la interpretación de preceptos procesales.

9. En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.»

En el mismo sentido se manifestó la Sentencia número 869/2021 de la Sala Primera del Tribunal supremo de 17 de diciembre.

3. Aunque es cierto que ambas Sentencias están referidas a casos en los que la ejecución recaía sobre la vivienda habitual del ejecutado, sus razonamientos son igualmente aplicables a los supuestos de ejecución sobre otro tipo de bienes.

Es por ello por lo que, a pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral, debiendo, por tanto, estimarse el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.